

テーマ：2009～2011年度の住宅着工戸数予測

～09年度は77.6万戸、10年度は87.0万戸、11年度は91.2万戸を予想～ 発表日：2010年3月30日（火）

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 小杉 晃子
TEL:03-5221-4548

(要旨)

- 09年10～12月期の住宅着工戸数は前期比+11.0%と、景気対策による押し上げ効果もあって7四半期ぶりの前期比プラスに転じた。だが、水準でみれば79.1万戸(年率換算季調値)と、依然として極めて低水準で推移している。
- 中長期的にみれば、世帯数の伸びの鈍化や建替え需要の減少などといったストック面からの要因が住宅着工の下押し要因になっている。潜在的な住宅需要は、00年代前半までは年間平均120万戸程度だったが、少子・高齢化や晚婚化の影響で世帯数の伸びの鈍化が加速していることを主因として、足もとでは年間平均約95～97万戸程度まで減少している。
- 短期的な変動要因からみれば、①雇用・所得環境の悪化による先行き不安感の高まり、②景気の低迷により地価や住宅価格、金利に先高観が無いこと、などといった需要面の要因に加え、資金調達が困難であるなどといった供給面の要因が住宅着工に悪影響を及ぼしていると考えられる。
- もっとも、足もとの住宅着工は09年8月をボトムとして緩やかに持ち直している。この要因としては、住宅ローン減税や贈与税減税、長期優良住宅支援制度などといった各種住宅取得支援策による押し上げ効果が挙げられる。また、雇用・所得環境が最悪期を脱したことも、家計の先行き不安感を和らげることに繋がっている。今後もこうした政策効果が回復を促し、住宅着工は緩やかに持ち直していくと予想される。
- 以上の動向から先行きの新設住宅着工戸数を見通すと、09年度は約77.6万戸(前年比▲25.3%)、10年度は約87.0万戸(同+12.2%)、11年度は約91.2万戸(同+9.0%)と予測される。
- もっとも、世帯数の増加ペース鈍化などにより潜在需要自体が減少する状況下では、かつてのような100万戸を大きく上回る水準まで増加することは難しい。また、着工低迷の最大の要因である雇用・所得環境や資金調達環境については、底打ちはしたものの本格的な回復には程遠いことなどを考慮すると、回復度合いは限定的なものに留まり、当面、潜在需要の水準には届かないと予想される。

○依然低調ながら回復に転じた住宅着工戸数

2009年10～12月期の住宅着工戸数は前期比+11.0%と、政府の住宅支援策による押し上げ効果もあって7四半期ぶりに前期比プラスに転じた。だが、水準でみれば年率換算で79.1万戸と、依然として100万戸を下回る低水準で推移している。各種住宅取得支援制度の拡充などといった政策面での下支えが今後も続くため、先行きの住宅着工戸数は緩やかに増加していくと期待されるが、持ち直し後はかつての水準を取り戻すのだろうか。本稿では、潜在的需要の動向や足もとの低迷要因を分析した上で、先行きの住宅着工戸数を予測する。

○住宅着工低迷の要因

①構造的背景：世帯数の伸びの鈍化や建替え需要の低下が下押し

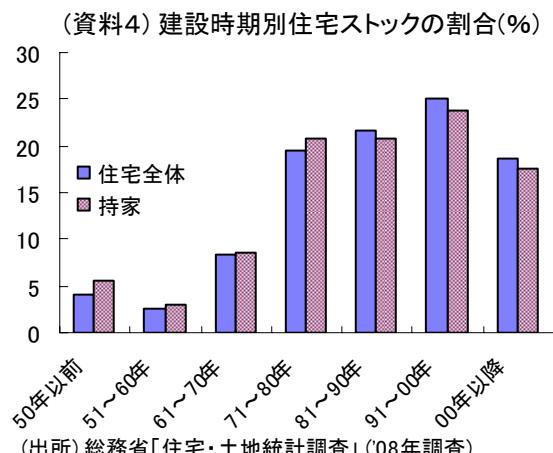
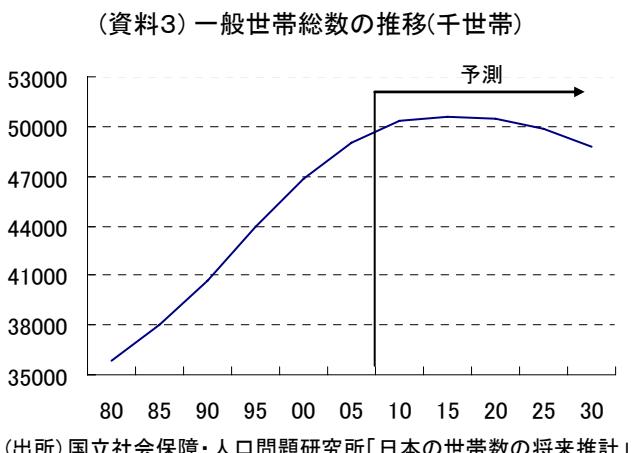
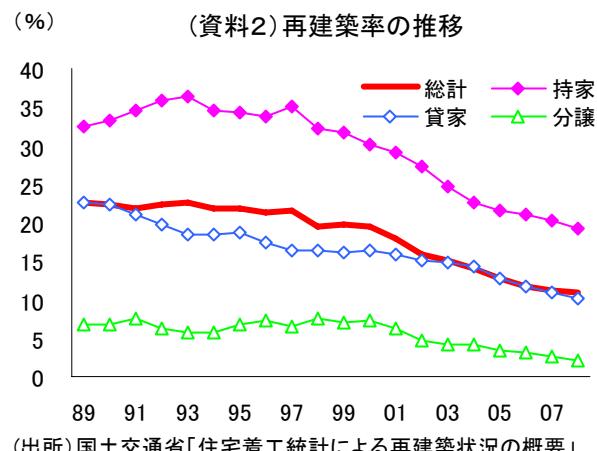
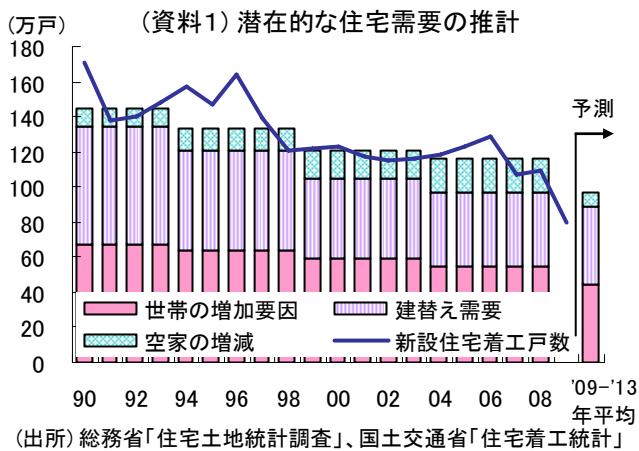
住宅着工の先行きを見通すにあたり、まず、潜在的な住宅需要の動向について概観する。これを分析するにあたっては、特にストック面に注目した。

ストック面からみれば、住宅着工は①世帯数の増加、②建替え需要、③空家の増減といった3要因の影響を受ける。そこで、これらの要因に基づき潜在的な住宅需要を推計すると、実際の住宅着工戸数は概ね同様

の動きをしていることが分かる(資料1)。第一次ベビーブーム世代が世帯を持ち始めた70年代以降、世帯数は増加傾向が続いてきた。また、世帯数の伸びを上回るペースで住宅着工が増加した局面では、空家の増加も着工の押し上げ要因となってきた。しかし、近年では少子・高齢化に伴う人口減少や晩婚化の影響などによって世帯数の伸び率は鈍化傾向にあり、建替え率も、①景気低迷を背景とした雇用・所得環境の厳しさ、②非木造住宅の増加や新耐震基準による住宅の長寿命化、などを受けて低下傾向が続いていることから(資料2)、潜在的な住宅需要は緩やかな減少傾向を辿り、08年には115万戸程度の水準まで低下している。

このように、構造的な側面からみれば、世帯数の伸びの鈍化や建替え需要の減少などといった要因が住宅着工の下押し要因になってきたといえる。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、世帯数は15年まで増加するものの、人口の減少に伴い、増加幅は縮小していくと予想されている(資料3)。また、建替えについては、築年数の長い住宅ストックの増加に伴って需要の減少には歯止めがかかってくるとみられるが(資料4)、厳しい雇用・所得環境が続く下では建替え率の大幅な上昇は見込み難く、当面は横ばい圏内での推移が続くと予想される。実際、この前提に基づき09年度～13年度の潜在的な住宅需要を推計すると、世帯数の伸びの鈍化を主因として年間95～97万戸程度まで減少すると試算される(資料1、再掲)。00年代前半までは潜在需要が年間120万戸程度であったことと比較しても大幅な減少であり、住宅需要は中長期的に構造面からの下押し圧力が続くと考えられる。



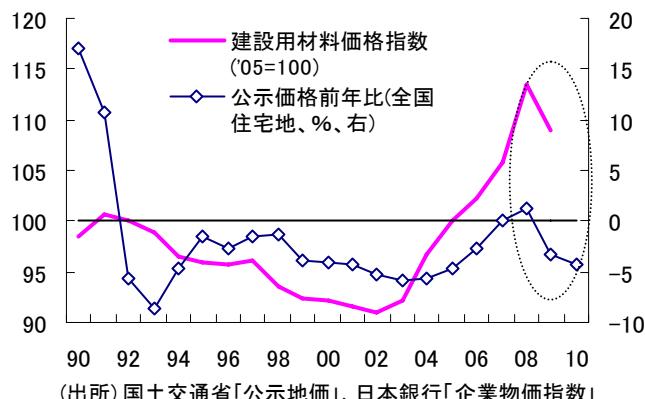
②短期的要因:厳しい雇用・所得環境や価格の先安観、資金調達難が更に着工を下押し

続いて、短期的な要因についてみていく。潜在的な住宅需要が減少しているとはいえ、リーマンショック以降の着工減はそれだけでは到底説明できない。足もとの着工をより大きく悪化させた短期的な変動要因としては、①雇用・所得環境の悪化による先行き不安の高まり、②景気低迷により住宅価格や金利に先高観がないこと、③厳しい資金調達環境の継続、などが挙げられる。

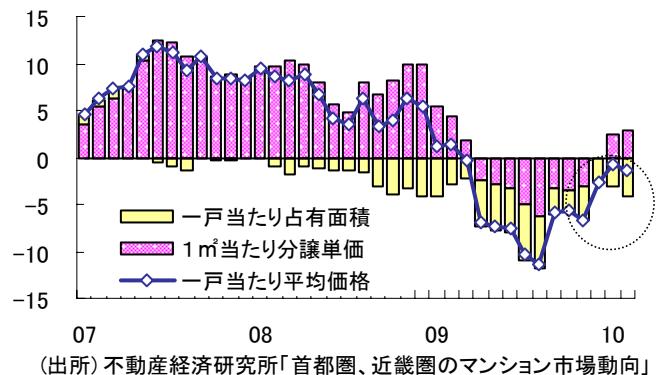
景気低迷に伴って地価や住宅価格は下落傾向が続いている(資料5、資料6)。こうした価格の低下は、住宅の購入を望む世帯にとっては好材料である。だが、厳しい雇用、所得環境が続いている、先行きも本格的な改善が見通せない状況下では、家計は更なる価格低下を期待して購入を先送りしようとする。更に、住宅ローン金利の先高観も無いことから、家計が積極的に住宅の取得に動くインセンティブに乏しく、潜在需要以上の低迷をもたらしたといえよう(資料7)。

また、こうした需要面からの要因のみならず、住宅業者の資金調達が困難であるなどといった供給面からの要因も、住宅着工に悪影響を及ぼしていると考えられる。日銀短観の金融機関の貸出態度判断DI(「緩い」-「厳しい」)をみると、足もとでマイナス幅は縮小傾向にあるものの、依然厳しい状況が続いている(資料8)。

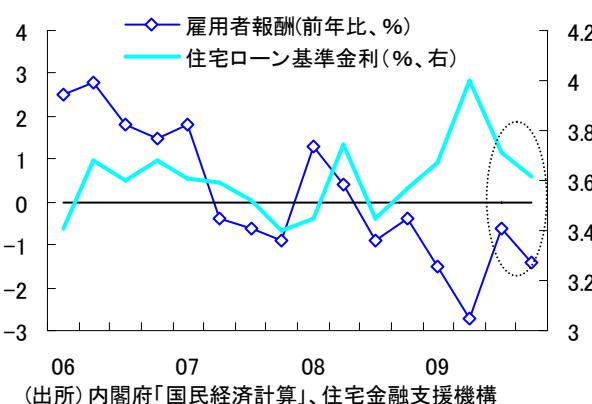
(資料5) 地価と資材価格の推移



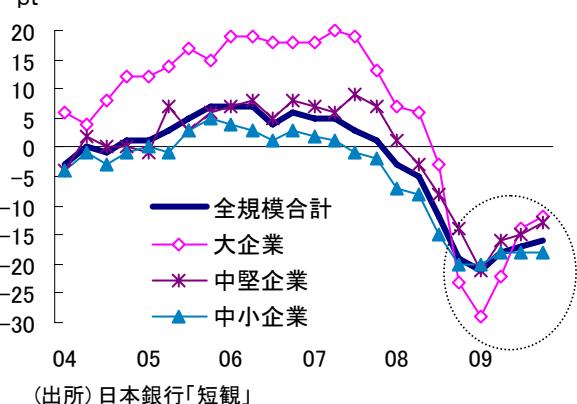
(資料6) 首都圏マンション価格要因分解
(5ヶ月移動平均、前年比、%)



(資料7) 雇用者報酬と金利の推移



(資料8) 貸出態度判断DI(建設・不動産)



○先行き:幾つかの先行指標からは持ち直しの兆しも。今後は政府の支援策が回復を促すと期待。

もっとも、これまで低調な状況が続いていた住宅着工だが、足もとでは持ち直しの兆しが始まっている。厳しい雇用・所得環境や資金調達環境を背景に住宅着工戸数は09年8月、過去最低水準の67.6万戸まで減少した。だが、足もとの住宅着工戸数は、各種住宅支援策による押し上げ効果もあって、依然水準は低いものの、80万戸台にまで持ち直している。

住宅着工の先行指標について、貸家経営の採算を表す貸家採算性指数をみると、08年秋のリーマンショック前までは、建設コストの増加を背景に採算性は低下傾向にあったが、足もとでは改善傾向にある(資料9)。金利の低下や地価の下落などにより貸家の建設コストが低下した一方、家賃の下落幅は相対的に緩やかであり、収益性の好転は事業者の投資意欲を高めると期待される(資料10)。

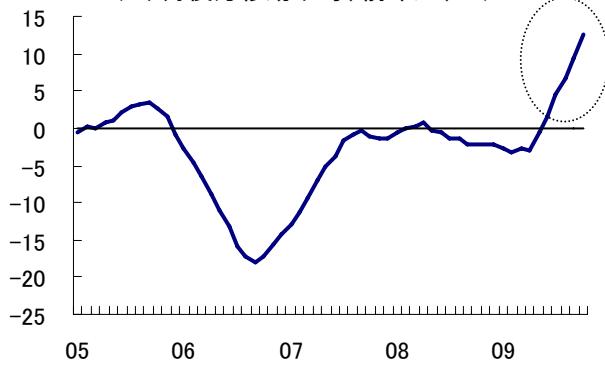
更に、持家着工に3ヶ月程度先行する土地成約件数は、堅調に回復している(資料11)。実際、事業者側のマインドをみても、(社)住宅生産団体連合会「経営者の景況感調査報告」の09年10-12月期調査では景況判断指標が+8ptと、前回(7-9月期、同▲58)から一転してプラス水準まで急回復していることが分かる

(資料12)。

また、マンション着工に関しても、マンション需給の代表指標である首都圏マンション契約率をみると、雇用・所得環境の悪化に歯止めがかかったことや販売価格の下げ止まりから(資料6、再掲)住宅取得意欲が持ち直し、住宅支援制度の拡充(後述)効果などもあって、ここにきて好不調の分岐点とされる70%を上回る状態にまで回復している(資料13)。更に、こうした販売回復を受けてマンション在庫も大幅に減少している。需給バランスは改善方向にあり、在庫面からの着工抑制圧力はかなり弱まったといえよう(資料14)。

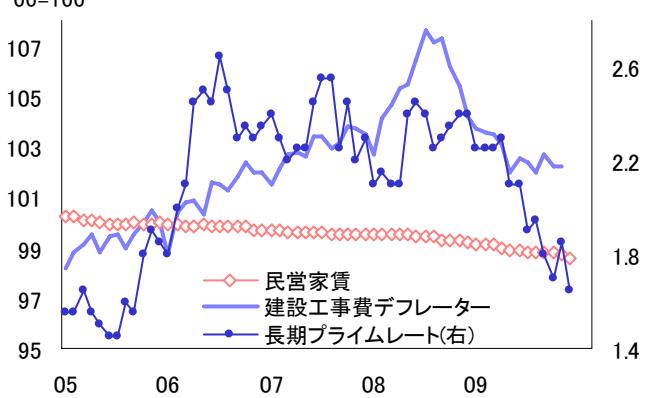
このように、幾つかの先行指標は改善しており、これまで買い控えてきた消費者がようやく動き始めた可能性が高い。このような動向から判断すると、先行きの住宅着工戸数は持ち直していくものと予想される。

(資料9) 貸家採算性指数の推移
(6ヶ月後方移動平均、前年比、%)



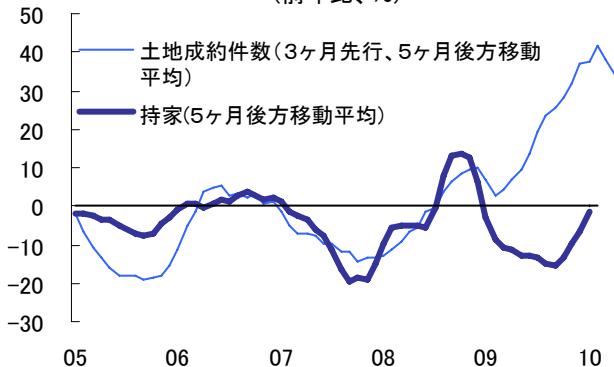
(出所) 総務省、国土交通省、日本銀行資料に基づき当社作成

(資料10) 貸家採算性構成項目の推移



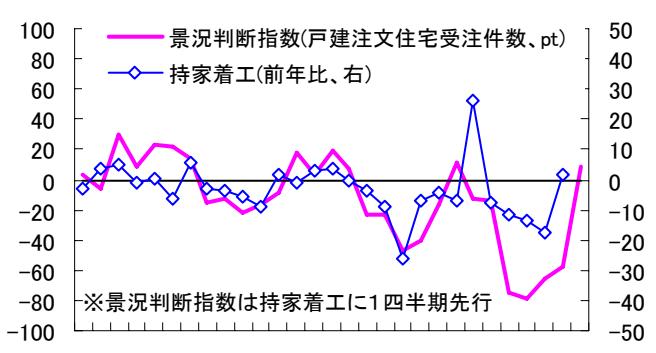
(出所) 総務省、国土交通省、日本銀行

(資料11) 土地成約件数と持家着工戸数
(前年比、%)



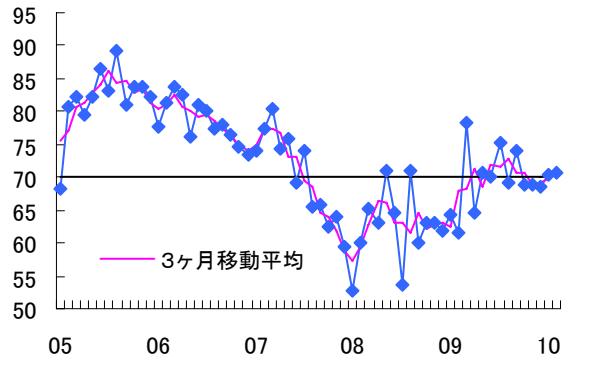
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、(財)東日本不動産流通機構

(資料12) 注文住宅受注と持家着工



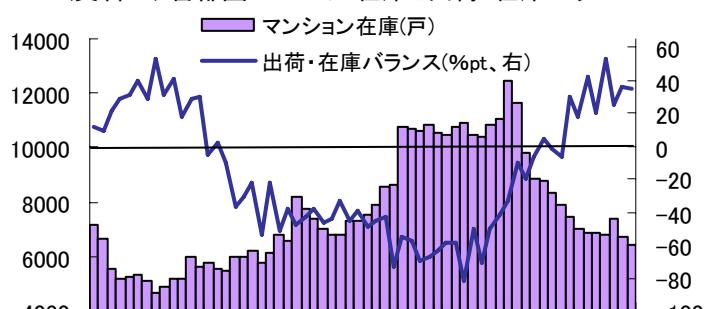
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、(社)住宅生産団体連合会
「経営者の住宅景況感調査報告」

(資料13) 首都圏マンション契約率の推移(%)



(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

(資料14) 首都圏マンション在庫と出荷・在庫バランス



※出荷・在庫バランスは売却戸数前年比から全戸数前年比を引いたもの
(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

これら事業環境の好転に加え、今後は各種住宅取得支援策による押し上げ効果も期待される。これまでも、①09年以降の新築住宅への入居者に所得税・住民税を最大600万円控除する「住宅ローン減税」、②住宅取得にかかる金銭贈与について非課税枠を拡大する「贈与税減税」、③長期優良住宅を対象に税負担や住宅ローンなどで優遇措置が受けられる「長期優良住宅支援制度」、などの住宅取得支援策が実施されてきた。足もとで着工が緩やかに回復してきた背景には、こうした政策効果がタイムラグを伴って表れてきたことも挙げられよう。そして、贈与税減税や長期優良支援制度については、10年以降、制度が拡充されており、更に回復を促すと期待される。

これらの政策に加えて、新たにエコ住宅の建設・リフォームにエコポイントを発行する「住宅版エコポイント」制度もスタートした。新築住宅の場合、10年末までに着工した物件を対象に、3月8日からポイントの発行・交換が開始されている。また同時に、エコポイントを工事費用に充当する「即時交換」制度も実施され、これは実質的な新築費用の削減効果を持つ。

○09年度～11年度の住宅着工戸数見通し

以上を踏まえ、09年度の新設住宅着工戸数(季節調整済年率換算)は約77.6万戸(前年比▲25.3%)、10年度は約87.0万戸(同+12.2%)、11年度は約91.2万戸(同+9.0%)と予測する。

このように、住宅着工戸数は回復基調に向かうと予想されるが、その水準に関しては多くを望み難い。前述の通り、世帯数の増加ペースの鈍化などにより、潜在需要は減少傾向を辿っている。また、雇用・所得環境や資金調達環境については底打ちし、これまで買い控えられていた需要が顕在化すると期待されるものの、経済環境が本格的な回復には程遠いことなどから、回復度合いは限定的なものに留まり、当面、潜在需要の水準には届かないと予想される。

今後の住宅着工戸数を利用関係別にみると、持家は、世帯数の増加ペース縮小などといった下押し要因はあるが、①住宅ローン減税や住宅版エコポイント制度などといった政策効果による押し上げが見込まれること、②建替え時期を迎える80年以前に建築された持家のストックは全体の約3割程度を占めており、潜在的な建替え需要は小さくないとみられること(資料4、再掲)、などから、先行きは緩やかな持ち直しが続くと見込まれる。持家の着工戸数は09年度が29.0万戸(前年比▲9.9%)、10年度が32.7万戸(前年比+5.9%)、11年度が34.3万戸(前年比+8.1%)と予測する。

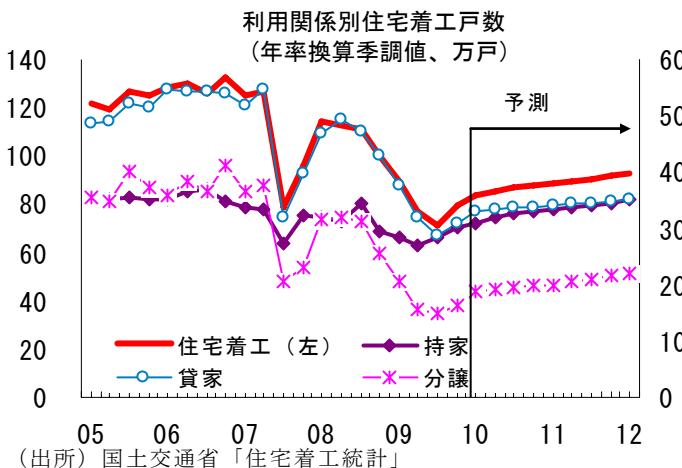
貸家は、採算性が改善傾向にあり、今後は低金利の持続や住宅価格の低下などにより住宅投資意欲が緩やかに改善していくと予想される一方、都市部への人口流出が鈍化傾向にあることや、需給悪化による空室率の上昇を受けて家賃の下落が見込まれることがマイナス要因となる。そのため、先行きは横ばいから微増を見込む。貸家の着工戸数は09年度が31.1万戸(前年比▲34.5%)、10年度が33.8万戸(前年比+8.4%)、11年度が34.7万戸(前年比+2.8%)と予測する。

分譲は、一戸建ては、政策効果による下支えが続くことで今後も持ち直し傾向が続くと見込まれる。また、マンションに関しても、住宅一次取得者とされる30代人口の減少が続くなどの懸念材料はあるものの、販売環境は持ち直し傾向にあることや、在庫調整は概ね一巡しつつあることなどから、緩やかな増加に転じると予想する(資料13～14再掲)。分譲の着工戸数は09年度が16.5万戸(前年比▲44.1%)、10年度が19.6万戸(前年比+16.8%)、11年度が21.2万戸(前年比+8.5%)と予測する。

(総括表)

	09年			10年			11年			12年		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
新設住宅着工(万戸)	76.9	71.3	79.1	84.0	85.3	86.7	87.8	88.6	89.6	90.6	91.8	93.0
前期比(%)	▲14.3	▲7.2	11.0	6.1	1.5	1.6	1.2	0.9	1.2	1.1	1.3	1.3
前年比(%)	▲31.9	▲35.8	▲20.9	▲6.3	11.0	21.6	10.8	5.4	5.0	4.5	4.6	5.0
持家住宅(万戸)	27.1	28.4	30.0	30.8	31.8	32.6	33.1	33.4	33.7	34.0	34.5	35.0
前期比(%)	▲4.9	4.7	5.8	2.6	3.2	2.5	1.5	0.8	1.0	0.9	1.5	1.4
前年比(%)	▲13.6	▲17.4	1.8	8.2	17.3	15.0	10.4	8.3	5.9	4.3	4.3	5.0
貸家住宅(万戸)	32.1	28.8	30.8	33.0	33.3	33.6	33.9	34.2	34.4	34.6	34.8	35.0
前期比(%)	▲14.6	▲10.4	7.2	7.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.6	0.6	0.6	0.6
前年比(%)	▲35.1	▲39.0	▲28.2	▲12.1	3.5	16.7	10.0	3.7	3.2	3.0	2.7	2.4
分譲住宅(万戸)	15.8	14.9	16.4	18.9	19.2	19.5	19.8	20.0	20.5	21.0	21.5	22.0
前期比(%)	▲23.1	▲5.3	9.8	15.4	1.6	1.6	1.3	1.3	2.5	2.4	2.4	2.3
前年比(%)	▲51.0	▲52.1	▲35.6	▲7.6	21.6	30.6	20.5	5.9	6.6	7.7	8.8	10.1

※着工戸数は季節調整済年率換算値



	2008年度 実績	2009年度 予測	2010年度 予測	2011年度 予測
新設住宅着工(万戸)	103.9	77.6	87.0	91.2
前年比(%)	0.3	▲25.3	12.2	9.0
持家(万戸)	30.9	29.0	32.7	34.3
前年比(%)	▲1.1	▲9.9	5.9	8.1
貸家(万戸)	44.2	31.1	33.8	34.7
前年比(%)	2.3	▲34.5	8.4	2.8
分譲(万戸)	27.2	16.5	19.6	21.2
前年比(%)	▲3.6	▲44.1	16.8	8.3

以上